

L'an mil neuf cent cinquante-sept,

Le dix-sept mai.

Devant Nous, Maître Paul VANHOORBECK, Notaire de résidence à Holenbeek-Saint-Jean et Maître Guy MOURLON BEERNAERT, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1. La Société Anonyme "LES GRANDS GARAGES D'IXELLES" ayant son siège social à Ixelles, chaussée de Vleurgat, numéro 76.

Inmatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 217.612.

Constituée sous la dénomination "Garages Mercelis" Société anonyme à Ixelles, rue Mercelis, numéro 31, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Guy Mourlon - Beernaert, soussigné, le trente mars mil neuf cent quarante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept avril mil neuf cent quarante-neuf, sous le numéro 61641 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du Notaire Guy Mourlon-Beernaert, soussigné, en date du trente décembre mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge le dix-neuf janvier mil neuf cent cinquante-cinq, sous le numéro 1.300, constatant notamment le changement de la dénomination sociale et le transfert du siège social.

Ici représentée par deux de ses administrateurs étant :

Monsieur Albert Jacobs, industriel, demeurant à Wemmel, rue Robberechts, numéro 300.

Monsieur Jean-Pierre Hye de Crom, industriel, demeurant à Ixelles, square des Latins, numéro

Tous deux Administrateurs et agissant valablement en vertu de l'article dix-sept des statuts sociaux.

2. La Société Anonyme "LES ENTREPRENISES A BROENS ET FILS" ayant son siège social à Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis, numéros 73 à 87.

Inmatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 129.555.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Vannoorbeeck soussigné, le dix-neuf mars mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf avril suivant, sous le numéro 6 749 et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par le dit Notaire Vannoorbeeck le vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du quinze janvier suivant, sous le numéro 1.001.

Ici représentée par deux de ses Administrateurs, étant :

Monsieur Albert Gérard Théodore Broens, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, boulevard Sylvain Dupuis, numéro 81 et

Monsieur Robert Hubert Henri Broens, Administrateur de Société, demeurant à Dilbeek, rue de la Chapelle numéro 101.

Tous deux appelés aux fonctions d'Administrateurs aux termes de l'acte constitutif susvisé et agissant valablement en vertu des articles onze et treize des statuts sociaux.

Lesquels comparants préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

2
Tous deux Administrateurs et agissant valablement en vertu de l'article dix-sept des statuts sociaux.

2. La Société Anonyme "LES ENTREPRISES A. BROENS ET FILS" ayant son siège social à Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis, numéros 73 à 87.

Inmatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 129.555.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Vannoorbeeck soussigné, le dix-neuf mars mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf avril suivant, sous le numéro 6 749 et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par le dit Notaire Vannoorbeeck le vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes du quinze janvier suivant, sous le numéro 1.001.

Ici représentée par deux de ses Administrateurs, étant :

Monsieur Albert Gérard Théodore Broens, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, boulevard Sylvain Dupuis, numéro 81 et

Monsieur Robert Hubert Henri Broens, Administrateur de Société, demeurant à Dilbeek, rue de la Chapelle, numéro 101.

Tous deux appelés aux fonctions d'Administrateurs aux termes de l'acte constitutif susvisé et agissant valablement en vertu des articles onze et treize des statuts sociaux.

Lesquels comparants préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRELABLE.

I. La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'IXELLES.

Un vaste complexe industriel destiné à la démolition comprenant : maisons à usage d'habitations ou de bureaux, ateliers, magasins, cours et locaux divers, d'un seul tenant sis à front de la rue du Lac, où un des immeubles porte le numéro 1, de la rue Lannoy avec accès par le Numéro 21 de la dite rue et de la chaussée de Vleurgat où les immeubles portent les numéros 70 à 78, le tout cadastré Section B. numéros 55 n/2, 47 i/2, 41 U, 41 t/, 41 v et 41 V, contenant en superficie totale d'après titre cinquante-huit ares soixante-huit centiares d'après cadastre cinquante-huit ares, trente-trois centiares et d'après mesurage cinquante-huit ares quatre-vingt-six centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles", susdite est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis avec d'autres :

a) partie de la Société Anonyme "Brasseries de Koekelberg et d'Ixelles" en abrégé "Ixelberg" ayant son siège social à Koekelberg, avenue de la Liberté, numéro 17;

b) partie de la Société Anonyme "Société Immobilière et de Financement" ayant son siège social à Ixelles, avenue Général de Gaulle, numéro 26.

aux termes d'un seul acte avenü devant le Notaire Guy Mourlon-Beernaert soussigné, et le Notaire

Paul Nelson à Woluwé-Saint-Lambert le vingt-neuf mars mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles le sept avril suivant, volume 1.521, numéro 14.

La Société Anonyme "Ixelberg" susdite en était propriétaire, par suite de la fusion opérée entre la Société Anonyme "Grandes Brasseries de Koekelberg-lez-Bruxelles" à Koekelberg et la Société anonyme "Grandes Brasseries d'Ixelles" anciennement "Brasseries Lannoy Frères" à Ixelles, suivant décision de l'Assemblée Générale extraordinaire de cette dernière société, en date du premier février mil neuf cent cinquante-quatre, dont le procès-verbal dressé et clôturé par le Notaire Paul Nelson à Woluwé-Saint-Lambert, a été publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-un février mil neuf cent cinquante-quatre sous le numéro 2.940.

La dite Société Anonyme "Grandes Brasseries d'Ixelles" en était elle même propriétaire par suite d'apports faits avec d'autres, aux termes de l'acte de constitution de la dite Société reçu par le Notaire Alphonse De Brabant ayant résidé à Bruxelles, le trente décembre mil neuf cent vingt-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-neuf janvier mil neuf cent vingt-deux, sous le numéro 646, par la société en nom collectif "Lannoy Frères" à Ixelles, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le six février mil neuf cent vingt-deux, volume 587, numéro 13.

La Société Anonyme "Société Immobilière et de Financement" susdite, en était propriétaire par suite d'apports faits aux termes de l'acte de sa constitution

reçu par le Notaire Jean Pierre Jacobs à Bruxelles le vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix janvier mil neuf cent cinquante-trois, sous le numéro 557, par la Société Anonyme "Grandes Brasseries d'Ixelles" Anciennes Brasseries Lannoy Frères" ayant son siège social à Ixelles, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le deux janvier mil neuf cent cinquante-trois, volume 1.208, numéro 2.

Cette dernière société en était elle-même propriétaire :

a) partie par suite d'apports faits aux termes de l'acte de constitution de la dite Société, reçu par le Notaire Alphonse De Brabant, ayant résidé à Bruxelles le trente-un décembre mil neuf cent vingt-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-neuf janvier mil neuf cent vingt-deux, sous le numéro 646, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le six février mil neuf cent vingt-deux, volume 587, numéro 13 par la Société en nom collectif "Lannoy Frères" à Ixelles.

b) partie pour l'avoir acquis de Monsieur Edmond Fortuné Hautfenne, sans profession, à Anderlecht, veuf de Dame Claire De Beer, de Monsieur Prosper Edmond Hautfenne, employé de banque, à Woluwé-Saint-Pierre et de Monsieur Prosper Anna Hautfenne, employé de banque à Anderlecht, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Emile Van der Elst, ayant résidé à Uccle le six janvier mil neuf cent trente, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois janvier mil

neuf cent trente, ~~transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt trois janvier mil neuf cent trente~~, volume 1.684, numéro 5.

La dite partie dépendait de la communauté légale ayant existé, à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Edmond Fortuné Hautfenne et son épouse Dame Claire De Beer, pour l'avoir acquise dans une vente publique faite à la requête de Mademoiselle milie Anne Cathérine Ghislaine De Camp, rentière à Hérent et consorts, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du Notaire Lallemand ayant résidé à Saint-Gilles-Bruxelles, le neuf octobre mil neuf cent dix-neuf, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trois janvier mil neuf cent vingt, volume 286, numéro 2.

M^{me} Hautfenne -De Beer, est décédée intestat à Uccle le vingt-un juin mil neuf cent vingt-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux fils les nommés Prosper Edmond Hautfenne et Prosper Anna Hautfenne sous réserve d'un quart en pleine propriété et d'un quart en usufruit, revenant à son susdit époux Monsieur Edmond Hautfenne, prénommé, aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le Notaire Lallemand à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent vingt.

II. La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" est propriétaire des biens ci-après décrits :

COMMUNE D'IXELLES.

a) Une maison à deux étages, destinée à la dé-

1.
molition, sise rue du Lac, numéro 3, développant une façade de dix mètres nonante centimètres, contenant en superficie d'après titre et cadastre septante centiares, cadastrée Section B. numéro 55 0/2.

b) Une maison à deux étages, destinée à la démolition, sise rue du Lac, numéro 5, développant une façade de sept mètres, contenant en superficie d'après titre et cadastre soixante centiares, cadastrée Section B. numéro 55 p/2.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La Société Anonyme "Les Entreprises A Broens et Fils" susdite est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis, savoir :

1) le bien sub a) de Madame Yvonne Christine Vliege, sans profession, épouse de Monsieur Hector Lecomte, industriel, demeurant ensemble à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Guy Mourlon-Beernaert et Paul Vannoorbeeck soussignés, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier août mil neuf cent cinquante-six, volume 1.726, numéro 12.

Originellement ce bien appartenait à Monsieur Pierre François Vliege, négociant et son épouse Madame Rosalie Marie Mundis, sans profession, demeurant à Ixelles, pour l'avoir acquis, sous le lot huit, dans une vente publique dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été clôturé par le ministère du Notaire Charles De Ro, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le trente novembre mil neuf cent six, transcrit au bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt décembre suivant, volume

10.470, numéro 6, la dite vente publique faite à la requête de et en vertu d'un jugement rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles le dix-huit juillet mil neuf-cent trois:

1) Madame Marie Emilie Angèle Poëtte, sans profession, veuve de Monsieur Arthur François Lemye à Ixelles, agissant tant en nom personnel que comme mère et tutrice légale de Mademoiselle Germaine Lemye; 2) Monsieur Maurice Lemye, étudiant, demeurant à Gand; 3) Madame Madeleine Elise Lemye, sans profession, épouse de Monsieur François Pierre Charles Sirker, négociant, demeurant à Schaerbeek.

Madame Vlieghe-Mundis, prénommée, en son vivant sans profession, demeurant à Ixelles, est décédée ab intestat à Duffel le neuf février mil neuf cent quarante-trois, laissant sa fille Madame Lecomte-Vlieghe, prénommée, comme seule et unique héritière légale sous réserve cependant des droits revenant à son époux survivant avec lequel elle était mariée sans contrat, droits résultant d'un acte reçu par le Notaire de Caritas de Peruzzis, ayant résidé à Forest-Bruxelles, le vingt-huit novembre mil neuf cent seize, aux termes duquel la défunte a donné à son époux le quart en pleine propriété et le quart en usufruit des biens composant sa succession.

Monsieur Pierre François Vlieghe, prénommé, veuf de Dame Rosalie Marie Mundis a fait donation à sa fille, la dite Dame Lecomte-Vlieghe, des cinq huitièmes en pleine propriété et un huitième en usufruit dans le bien prédécrit, le surplus appartenant à sa dite fille,

aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lucien Carly à Ixelles, le vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-six, volume 1.686, numéro 18.

2) le bien sub b) de Mademoiselle Marie Minten, sans profession, demeurant à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Guy Hourlon-Beernaert et Paul Vannoorbeeck soussignés, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le deux août mil neuf cent cinquante-six, volume 1 726, numéro 20.

Mademoiselle Marie Minten, prénommée, en était propriétaire, pour l'avoir acquis, sous le lot neuf, dans une vente publique dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été clôturé par le ministère du Notaire Charles De Ro, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode le trente novembre mil neuf cent cinquante-six, ainsi qu'il est plus amplement spécifié ci-avant pour le bien sub a)

CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Il est extrait d'un acte reçu par les Notaires Guy Hourlon-Beernaert, soussigné et Paul Nelson à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-neuf mars mil neuf cent cinquante-cinq et d'un acte reçu par le dit Notaire Paul Nelson et le Notaire Jules Gossens-Bara à Bruxelles le cinq mai mil neuf cent cinquante-quatre, les conditions particulières qui semblent ne concerner que les biens sur lesquels sera construit le "Résidence du Lac" :

"Article dix. En ce qui concerne les ouvertures se trouvant dans le mur g - h - i du bâtiment C et

"les fenêtres dans le mur i - j du bâtiment F.

"Seules les fenêtres établies dans le mur i - j
 "au niveau du grenier du bâtiment F, peuvent rester sub-
 "sister, toutes les autres ouvertures devront être bou-
 "chées à frais communs dans les douze mois à compter du
 "jour de la réalisation de l'acte authentique.

"Article quinze. L'écoulement des eaux de la
 "toiture du bâtiment G se faisant actuellement par le
 "lot vendu à la Croix Rouge de Belgique, devra être dé-
 "tourné par et aux frais de la Société vendeuse qui de-
 "vra prendre ces eaux sur le bien restant lui appartenir,
 "ce dans les douze mois à compter de la réalisation de
 "l'acte authentique.

"Article seize. Egoûts. L'egoût recoltant les
 "eaux pluviales et résiduaires du fond du lot vendu à la
 "Croix Rouge de Belgique et s'étendant derrière sa pro-
 "priété actuelle chaussée de Vleurgat, numéro 98, et les
 "maisons voisines, passe sous la grande cour et les bâti-
 "ments G et F et se poursuit sous le bien restant appar-
 "tenir à la société vendeuse pour atteindre l'egoût pu-
 "blic de la rue du Lac.

"Cette partie d'egoût existant sous le bien
 "restant appartenir à la Société vendeuse pour attein-
 "dre la rue du Lac devra être maintenue et devra conti-
 "nuer à recevoir les eaux provenant de la partie arriè-
 "re précitée du lot vendu à la Croix-Rouge de Belgique.
 "L'entretien de cet egoût devra se faire à frais communs
 "entre les usagers."

Pour autant que de besoin et à toutes fins uti-
 les, les autres conditions particulières qui ne semblent

11.
cependant pas se rapporter au "Résidence du Lac" seront reprises ci-après, in extenso, dans l'annexe VI dont question ci-après et qui demeurera jointe au présent acte de base.

Les futurs propriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations des dites conditions particulières, ainsi que de celles reprises ci-avant, pour autant qu'elles soient encore d'application.

RÉSIDENCE DU LAC.

I. A l'instant, les représentants des Sociétés comparantes, nous ont soumis un croquis des terrains dont question ci-avant, pour demeurer annexé au présent acte, sous l'annexe numéro VII.

Il résulte de ce croquis que le terrain est divisé en trois parcelles, savoir :

1) La parcelle teintée en rose (partie A), ayant façades rue du Lac, avenue Général de Gaulle et rue Lannoy; d'une superficie totale de dix ares nonante-cinq centiares, comprenant entre autres 10 a. 95 ca. une zone de verdure au niveau du rez-de-chaussée du Résidence d'une superficie de cinq ares vingt-neuf centiares.

2) La parcelle teintée en jaune (partie B et B') derrière la parcelle ci-dessus, sous numéro 1, d'une superficie totale de vingt-deux ares trois centiares, dont vingt ares septante-trois centiares 20 a. 73 ca. appartient à la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" et un are trente centiares à la Société Anonyme "Les Entre-

prises A. Broens et Fils" ainsi qu'il résulte de ce qui précède.

01a 30a

3) La parcelle teintée en bleu (partie C) derrière la parcelle ci-dessus, sous numéro 2, présentant un développement de façade à la chaussée de Vleurgat de trente-deux mètres trente-deux centimètres, d'une superficie totale de vingt-sept ares dix-huit centiares, 27 a. 18 ca. comprenant une zone de verdure au niveau du premier étage du Résidence d'une superficie de dix ares vingt-un centiares.

Soit ensemble : soixante ares, seize centiares.

60 a. 16 ca.

Sur le terrain décrit sous le numéro 2 ci-avant les sociétés comparantes ont décidé de construire un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence du Lac" comprenant a) un complexe de garages en sous-sol avec station de graissage, pompage etcoetera plus brièvement dénommé "Garages".

b) le bâtiment proprement dit avec les appartements plus brièvement dénommé "Résidence du Lac".

A cet effet, les représentants des Sociétés comparantes déclarent avoir fait établir par les soins de Monsieur Jacques Cuisinier, architecte, demeurant à Schaerbeek, avenue de l'Opale, numéro 56, les plans des constructions à ériger.

L'entreprise de la construction sera exécutée par la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" à Anderlecht, boulevard Sylvain Dupuis, numéros 73 à 87, laquelle se réserve d'exécuter elle-même le para-

chévement ou de le faire exécuter par les sous-traitants de son choix et aux conditions à convenir par elle.

II. Désirant opérer la division de la propriété, les Sociétés comparantes, nous déclarent, par l'organe de leurs représentants, vouloir placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et le doter d'un statut immobilier.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" propriétaire de l'assiette du bâtiment à construire déclare par l'organe de ses représentants, vouloir rester propriétaire, en le faisant construire par la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" en sous-sol du bâtiment d'un complexe de garages et de station de graissage, pompes extérieures, etcœtera.

Le contrat d'entreprise qu'elle contractera en vue de faire construire ces éléments privatifs et leurs parties communes des constructions sera donc uniquement passible de la taxe de facture sur les contrats d'entreprises si le contrat est conclu par acte sous seing privé, non-obligatoirement enregistrable, ou soumis à l'article quatre-vingt-cinq du Code des Droits d'Enregistrement et à l'article soixante-neuf/trois du Code des Taxes assimilées au timbre si le contrat d'entreprise est constaté par acte authentique, obligatoirement enregistrable dans un délai de rigueur.

III. Ceci étant établi de commun accord, la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" et la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" déclarent, par l'organe de leurs représentants, qu'il est attribué:

- I) à la Société Anonyme " Les Grands Garages

au droit d'accession en sous-sol lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages qui seraient établis en sous-sol ou au niveau de celui-ci sur la parcelle de terrain teinte en jaune, décrite ci-avant et ce à concurrence des quinze mille deux cent cinquante-un / centmillièmes, d'une superficie de un are, trente centiares, en vertu des mêmes articles du Code civil que ci-avant et a autorisé ladite Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" à construire en sous-sol de ladite parcelle un complexe de garages sous le "Résidence du Lac".

Cette convention règle ainsi le droit d'accession de l'ensemble du terrain teinté en jaune, ce droit d'accession bénéficie de cette façon à chacun d'eux dans la mesure qui leur est nécessaire.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" assumera, pour elle et dans la mesure de ses droits les condamnations qui pourraient être prononcées à l'occasion de la construction, même si ces condamnations l'étaient contre la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" en sa qualité de propriétaire du sol.

V. Par modification à l'acte sous seing privé dont question ci-avant, les sociétés comparantes décident que, dans l'éventualité où le "Résidence du Lac" comporterait dix étages au lieu de neuf, il sera attribué à la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" les quatorze mille deux cent soixante-quatre / centmillièmes des parties communes y compris le terrain précédé sous teinte jaune (sub numéro 2) et à la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" les quatre-vingt-cinq mille

sept cent trente-six / centmillièmes des mêmes parties communes.

En conséquence, et toujours dans l'éventualité d'un dixième étage, la renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir consentie par ladite Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" au profit de la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" portera sur les quatre-vingt-cinq mille sept cent trente-six / centmillièmes d'un terrain d'une superficie de vingt ares septante-trois centiares, ainsi qu'il est plus amplement spécifié ci-avant sous le paragraphe quatre

Et par corrolaire, la renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir en sous-sol consentie par la Société anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" au profit de la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" portera sur les quatorze mille deux cent soixante-quatre / centmillièmes d'un terrain d'une superficie de un are trente centiares, ainsi qu'il est plus amplement spécifié ci-avant sous le paragraphe quatre.

Le tout expressément accepté par les sociétés comparantes, par voix de leurs représentants.

Afin de réaliser les volontés exprimées ou réalisées par les comparants, il a été procédé comme suit :

PREMIERE OPERATION.

OPTION D'ACHAT.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" déclare en outre, par l'organe de ses représentants

conférer option d'achat sur les quatre-vingt-quatre mille sept cent quarante-neuf / centmillièmes dont question du terrain teinté de jaune à la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" qui représentée comme dit est, accepte cette option, mais sans s'obliger à la lever.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" pourra lever cette option, au fur et à mesure, au profit de toutes personnes qui désireront devenir propriétaires d'appartements, flats, magasins, garages, caves ou locaux dans l'immeuble à ériger, dénommé "Résidence du Lac" et ce pour le nombre de millièmes qui seront en conséquence nécessaires à ces personnes.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" pourra également lever l'option, pour les mêmes fins, si elle désire consolider la situation des constructions qu'elle érigera.

La levée d'option sera faite par la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" préqualifiée par lettre recommandée à la poste adressée au siège social de la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" avec indication des noms, prénoms, adresse du ou des bénéficiaires de la levée d'option, le nombre de cent millièmes pour lesquels l'option est levée ainsi que les locaux privatifs dont ces cent / millièmes seront les accessoires.

Il est toutefois expressément stipulé que l'option ne sera considéré comme valablement levée qu'au moment de la signature de l'acte authentique à intervenir avec règlement du prix, aucune transmission de propriété n'ayant lieu entre les parties intéressées jusqu'à cet

instant.

Le prix d'un cent millième de terrain est fixé à cent trente-quatre francs seize centimes.

Comme il est dit ci-avant sous le paragraphe cinq, dans l'éventualité d'un dixième étage, la présente option d'achat accordée par la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" à la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" portera sur les quatre-vingt-cinq mille sept cent trente-six / centmillièmes et le prix d'un cent millième de terrain sera fixé à cent trente-deux francs soixante-un centimes, ce qui est expressément consenti et accepté par les représentants desdites sociétés comparantes.

DEUXIEME OPERATION.

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE ENSEMBLE.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" et la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" s'obligent l'un vis-à-vis de l'autre à construire ensemble et chacun pour ce qui le concerne, les parties communes des constructions de l'immeuble à édifier "Garages" et "Résidence du Lac"; ils s'engagent également chacun à faire parachever leurs parties privatives sans préjudice évidemment au droit pour la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" de contracter pour ce avec les auteurs dont question ci-avant.

Il est précisé que la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" ne sera responsable de cet engagement de construire avec la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" des parties communes des constructions que dans la mesure où ces constructions des

parties communes intéressent le complexe garages et station de quaiage dénommé "Garages" dont elle désire être propriétaire.

DECLARATION DE DIVISION DU "RESIDENCE DU LAC".

La Société Anonyme "Les Entreprises A Broens et Fils" déclare, par voix de ses administrateurs, opérer la division de l'immeuble à ériger en appartements, flats, magasin, garages, caves et locaux, ainsi qu'il sera déterminé ci-après.

L'expression de cette volonté ici constatée crée juridiquement ces appartements, flats, magasin, garages, caves et locaux dont la description suivra, chacune de ces propriétés privées constituant dès à présent des fonds distincts ayant chacun à leur suite comme accessoire inséparable le nombre de cent millièmes dans les parties communes.

Ces fonds distincts possèdent donc chacun leur indépendance notamment au point de vue de leur circulation juridique et notamment pour leur aliénation, sauf les restrictions apportées pour les caves et les locaux.

ces "Garages" et en outre les quatre-vingt-quatre mille sept cent quatre-vingt-neuf / cent millièmes (renvoi approuvé)

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" sera donc propriétaire de toutes les constructions au-dessus du niveau du sol, ayant à leur suite ensemble quatre-vingt-cinq mille sept cent trente-six / cent millièmes des parties communes.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" conserve la propriété complète des "Garages" en sous-sol ainsi que des quinze mille deux cent cinquante-quatre / cent millièmes des parties communes afférents du terrain sur lesquels elle a renoncé à l'accession et

conféré option d'achat à la Société Anonyme "Les Entre-prises A. Broens et Fils" le tout dans les conditions ci-avant stipulées.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" de son côté restera propriétaire de ces constructions, susvisées jusqu'à ce qu'elle ait trouvé des acquéreurs qui en feront l'achat.

REMARQUE COMPLÉMENTAIRE.

Les comparants déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privés dont l'immeuble est constitué le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux supérieurs et inférieurs.

En outre, les parties se garantissent mutuellement les prises de vue, d'air et de jour établis aux différents plans.

ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, les dits représentants, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer le dit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, étant l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, il a été établi un "règlement de copropriété" lequel sera obligatoire pour tous ceux qui se-

sont propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement de copropriété comporte :

a) le statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou d'une partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires ce statut sera opposable à tous par la transcription du présent acte et de ses annexes, la Conservation des Hypothèques compétente.

b) le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance, sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble "Résidence du Lac" seront subrogés de plein droit dans les droits et obligations résultant du présent acte de base et des stipulations y reprodui-

tes, étant bien entendu que les conventions réglant les intérêts strictement particuliers à la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" et la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" n'intéressent pas les copropriétaires futurs.

Les représentants des sociétés comparantes nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. Annexe I. : Etant la description de l'immeuble à appartements multiples proprement dit dénommé "Résidence du Lac".

2. Annexe II. : Etant le règlement de copropriété.

3. Annexe III. : Etant le tableau de répartition des quotités dans le terrain, les parties communes, les divers frais d'entretien et les réparations.

4. Annexe IV. : Etant les dispositions complémentaires au règlement de copropriété.

5. Annexe V. : Etant le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise du "Résidence du Lac" avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.

6. Annexe VI. : Etant les conditions particulières reprises a) d'un acte reçu par les Notaires Guy Mourlon - Beernaert à Bruxelles et Paul Nelson à Woluwe-Saint-Lambert le vingt-neuf mars mil neuf cent cinquante-cinq; b) d'un acte reçu par les Notaires Paul Nelson à Woluwé-Saint-Lambert et Jules Goossens-Bara le cinq mai mil neuf cent cinquante-quatre.

7. Annexe VII. : Etant le croquis du terrain.

8. Annexe VIII. : Etant le plan (partie I) du rez-étage - type neuvième étage -toiture -coupe longitudinale, A -B.

9. Annexe IX. : Etant le plan (partie II) du rez -étage - type -toiture -détails divers -situation -coupe A.B
10. Annexe X. : Etant le plan (partie III) du rez -étage - type neuvième étage -toiture -coupe A.B
11. Annexe XI. : Etant le plan (partie IV) du rez -étage - type -toiture -détails divers -situation coupe A.B.
12. Annexe XII. : Etant le plan (partie V) du rez - étage - type neuvième étage -toiture -coupe A.B.
13. Annexe XIII. : Etant le plan (partie VI) du rez -éta- ge -type -toiture -coupe A.B, -coupe C.D. -élévation fa- çade du rez -détails divers.
14. Annexe XIV. : Etant le croquis de l'appartement type I.8.
15. Annexe XV. : Etant le croquis du flat J.8.
16. Annexe XVI. : Etant le plan du complexe de parking - troisième sous-sol. (Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles").

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence du Lac".

Ils se complètent et forment un tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "in varietur" par les représentants des sociétés comparantes et Nous, Notaires, pour être enregistrés en même temps que les présentes et faire parties intégrantes du présent acte de base.

RESERVE DE MIYOYENNETE.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignons et de clôture, à édifier à cheval sur les limites séparant le fonds parties communes des fonds limitrophes et sur les créances qui en résulteraient.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la dite Société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les fonds voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société susdite a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si toutefois, les propriétaires et copropriétaires (leurs successeurs, ayants-droit ou ayants-cause) du "Résidence du Lac" devaient prêter à la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" leurs bons offices pour la perfection de l'opération, ils s'engagent à le faire gracieusement dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES PENDANT LA CONSTRUCTION.

Les parties communes peuvent être modifiées par

L'architecte s'il est nécessaire de les modifier pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble (quatre-vingt-cinq mille sept cent trente-six ou quatre-vingt-quatre mille sept cent quarante-neuf cent-millièmes) décider d'apporter des améliorations aux parties communes dans le cours de la construction en se mettant d'accord avec la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils".

SERVITUDES.

Et à l'instant la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" et la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" Nous ont prié, par l'organe de leurs représentants, d'acter ce qui suit :

- 1 -----
- 2 -----
- 3 -----
- 4 -----
- 5 -----
- 6 -----
- 7 -----
- 8 -----
- 9 -----
- 10 -----
- 11 -----
- 12 -----
- 13 -----

la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" susdite déclare concéder en faveur de la Société Anonyme "Les Entreprises A. Broens et Fils" susmentionnée, ainsi qu'au profit de tous les propriétaires, copropriétaires, leurs successeurs, ayants-droit et ayants cause éventuels du "Résidence du Lac" à titre de servitude perpétuelle le droit de créer deux zones de verdure la première à l'avant de l'immeuble à niveau du rez-de-chaussée du dit immeuble d'une superficie de cinq ares vingt-neuf centiares, telle qu'elle figure sous teinte rose à l'annexe sept dont question ci-avant, et la seconde à l'arrière de l'immeuble au niveau du premier étage du dit immeuble d'une superficie de dix ares vingt-un centiares, telle qu'elle figure sous teinte bleue à l'annexe sept dont question ci-avant.

La création, l'installation et l'entretien de ces deux zones de verdure seront à la charge exclusive des copropriétaires du "Résidence du Lac". Ces derniers seront, toutefois, dégagés de toute intervention, de quelque nature qu'elle soit, dans les frais d'entretien, réparation ou renouvellement éventuel des toitures ou constructions sur lesquelles seront créées les dites zones de verdure.

Ces deux zones de verdure ne pourront être recouvertes que de pelouses, rosiers ou arbustes n'ayant pas de racines profondes, silex, graviers, rocillus ou similaires et tous autres matériaux d'ornement. Leur

Dessin, leur exécution et leur disposition seront exécutés dans les formes de l'art sous la surveillance et l'arbitrage de l'architecte de l'immeuble.

La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" s'engage formellement à ne pas ériger sur ces deux zones de verdure de bâtiments ou constructions de quelque nature que ce soit

L'accès à la zone de verdure se trouvant à l'avant de l'immeuble sera règlementé par les conseils de gestion du "Résidence du Lac". Ladite zone ne pourra toutefois jamais servir de parking pour voitures automobiles, motos, scooters, vélo-moteurs ou vélos. La Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles".

L'accès à la zone de verdure se trouvant à l'arrière de l'immeuble est formellement interdit à toutes personnes autres que celles chargées soit de l'entretien de la dite zone ou des réparations de la toiture du bâtiment en-dessous de cette zone de verdure. En conséquence, la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles", devra, en tous temps, donner accès aux personnes chargées de l'entretien de ladite zone, aux conditions de bonne entente quant au passage du personnel, des instruments aratoires et des matières premières et aux moyens adéquats pour véhiculer ces dernières.

MANDATS.

I. D'un même contexte, la Société Anonyme "Les Grands Garages d'Ixelles" est présentée comme dit est, déclare par les présentes constituer pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoirs d'agir tant conjointement que séparément savoir :

1. Monsieur Albert Jacobs, industriel, demeurant à Wemmel, rue Robberchts, numéro 300.

2. Monsieur Jean-Pierre Hye 33 Crom, industriel, demeurant à Ixelles, square des Latins, numéro 49

3. Monsieur Marcel Limage, clerc de notaire, demeurant à Schaerbeeck, avenue Eugène Denolder, numéro 122.

A qui la dite Société donne tous pouvoirs à l'effet de, pour elle et en son nom :

Apporter aux présentes toutes modifications relatives aux servitudes et aux dispositions du règlement de copropriété, de même qu'aux quotités afférentes aux divers appartements, flats, magasin ou garages faisant partie du "Résidence du Lac".

Vendre aux personnes, moyennant les prix, aux charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, tout ou partie du terrain constituant l'assiette du bâtiment dénommé "Résidence du Lac" juridiquement créé aux termes du présent acte de base.

Stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation l'origine et la situation hypothécaire du terrain à vendre, faire toutes déclarations quelconques.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et le paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

Obliger la dite société à toutes garanties, de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement.

À défaut de paiement par les acquéreurs, et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la voie parée et la saisie immobilière, contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocactions, en donner quittance.

Faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction d'impôts, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat

II. D'un même contexte, la Société Anonyme "Les Entreprises A Broens et Fils" représentée comme

dit est, déclare par les présentes constituer pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoirs d'agir tant conjointement que séparément, savoir :

1. Monsieur Albert Gérard Théodore Broens, administrateur de société, demeurant à Anderlecht, boulevard Sylvain Dupuis, numéro 81.

2. Monsieur Robert Hubert Henri Broens, administrateur de société, demeurant à Dilbeek, rue de la Chapelle, numéro 101.

3. Monsieur René Herman Joseph Desplanque, expert-comptable, demeurant à Ixelles, rue de la Tubipe, numéro 32.

4. Monsieur Georges Marie Joseph Van Campenhout, docteur en droit, demeurant à Humbeek, rue de l'Eglise, numéro 60.

5. Monsieur Robert Benoît Joseph Demarsin, clerc de Notaire, demeurant à Watermael-Boitsfort, rue Lambert Vandervelde, numéro 28.

A qui la dite société donne tous pouvoirs à l'effet de, pour elle et en son nom :

Apporter aux présentes toutes modifications relatives aux servitudes et aux dispositions du règlement de copropriété de même qu'aux quotités afférentes aux divers appartements, flats, magasin, ou garages faisant partie du "Résidence du Lac".

Vendre aux personnes, moyennant les prix et aux charges et conditions que les mandataires jugeront convenables tout ou partie des constructions de l'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence du Lac" juridiquement créé aux termes du présent acte de base.

Stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation et la situation hypothécaire des constructions à vendre, faire toutes déclarations quelconques.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et le paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, mais sans garantie.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.

Obliger la dite Société à toutes garanties, de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire signer tous échanges, signer tous actes rectificatifs.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement.

À défaut de paiement par les acquéreurs, et, au cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux compétents exercer toutes poursuites, éventuellement même la voie parée et la saisie immobilière, contre les acquéreurs détaillants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciai-

res, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction d'impôts, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées.

Introduire toutes requêtes en restitution de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions et notamment celles prévues à l'article deux cent douze du Code des droits d'enregistrement, signer valablement toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile, et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

REMARQUE FINALE.

La Société Anonyme "Les Entreprises A. Broons et Fils" fait remarquer, par l'organe de ses représentants, qu'elle se réserve expressément la faculté de modifier les plans de l'immeuble à appartements multiples "Résidence du Lac" ainsi que les quotités visées à l'annexe trois et dont la description figure à l'annexe un.

L'acte de base et le règlement de copropriété seront en conséquence ajustés aux dites modifications.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les sociétés comparantes en leur siège social susindiqués.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des pré-

sentes, sont a charge des sociétés comparantes.

DONT ACTE..

Fait et passé a Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.
de.

Lecture faite, tant des présentes que de leurs annexes, les représentants des sociétés comparantes ont signé avec Nous, Notaires.

La minute des présentes demeurera a Maître Paul Vannoorbeeck soussigné.